

STUDIO LEGALE PISCIOTTA
Via Dante, 58/A - 90141 Palermo
tel. 091 321311 - fax 091 5640957
e-mail: pisciotta.avvocato@gmail.com pec: avvocatopisciotta@legalmail.it
P.IVA 05207810820

TRIBUNALE DI PALERMO

Giudizio di divisione portante il numero di **VG. 3993/2022** delegato, ai sensi dell'art. 788 c.p.c., per le operazioni di vendita, all'Avvocato Calogero Pisciotta, con studio in Palermo, Via Dante n°58/A, promosso da *****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IV TENTATIVO

Il professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta,

- vista l'ordinanza del Giudice della Sezione Volontaria Giurisdizione del 29/11/2022, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita nell'ambito del presente giudizio di divisione;
- visti gli atti della procedura;
- lette la certificazione ipocatastale e la perizia di stima in atti;
- preso atto dell'infruttuoso esperimento di vendita senza incanto del 19/03/2024;
- ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla vendita fissando un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente;
- **visto il provvedimento emesso dal Giudice Dott. Stefano Sajeva in data 7/06/2023, con il quale è stato disposto, per effetto dell'ammissione della Curatela attrice al gratuito patrocinio, che le spese di pubblicità devono essere anticipate dall'Erario, ai sensi dell'art. 131 comma IV lettera d) D.P.R. 115/2002;**

AVVISA

Che il giorno **16 maggio 2024 alle ore 16:30**, presso il proprio studio, in Palermo, Via Dante n°58/A, piano terzo, procederà alla vendita senza incanto del lotto unico di seguito descritto: palazzina sita in Palermo, Vicolo Guarnaschelli n. 30, composta da tre elevazioni fuori terra con copertura piana praticabile, costruita su un lotto di terreno di 1000 mq., contraddistinto in Catasto al foglio 92, particella 2385, delimitato da un muro di cinta di circa due metri di altezza con cancello in metallo scorrevole. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in muratura, finitura con

intonaco civile e infissi in alluminio. La superficie complessiva dello stabile è di 914 mq., la volumetria è di circa 3400 mc. Il piano terra è costituito da un magazzino pilastrato di 260 mq. calpestabili con accesso carrabile e wc, da esso si apre un secondo accesso al corpo scala condominiale posto sul lato nord-est dello stabile. Il primo e il secondo piano presentano entrambi due appartamenti perfettamente speculari. I quattro appartamenti sono composti da un ingresso dal quale si accede al salone, alla cucina e infine al disimpegno che a sua volta dà accesso a tre camere da letto - una matrimoniale e due camerette - e a due bagni. Un lungo balcone dalla forma a elle di 35 mq. serve tutti gli ambienti degli appartamenti. Il corpo scala condominiale dà infine accesso al lastrico solare.

I fabbricati che compongono il lotto unico posto in vendita sono così contraddistinti in Catasto:

foglio 92, particella 2385, sub 2 il piano terra, categoria C/2, classe 5, con la consistenza di mq. 259 e la R.C. di € 267,53;

foglio 92, particella 2385, sub 4 il piano primo a destra, categoria A/2, classe 6, con la consistenza di 6 vani e la R.C. di € 387,34;

foglio 92, particella 2385, sub 5 il piano primo a sinistra, categoria A/2, classe 6, con la consistenza di 6 vani e la R.C. di € 387,34;

foglio 92, particella 2385, sub 6 il piano secondo a destra, categoria A/2, classe 6, con la consistenza di 6 vani e la R.C. di € 387,34;

foglio 92, particella 2385, sub 7 il piano secondo a sinistra, categoria A/2, classe 6, con la consistenza di 6 vani e la R.C. di € 387,34;

foglio 92, particella 2385, sub 8 il piano terzo-lastrico solare, categoria F/5, classe 6, con la consistenza di 6 vani e la R.C. di € 387,34.

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

- 1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € **291.840,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 218.880,00 (prezzo base detratto il 25%).
- 2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt.576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio, in Palermo, Via Dante n°58/A, piano terzo.
- 3) Per l'acquisto del lotto unico sopra descritto, possono essere formulate offerte, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.
- 4) L'offerta, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere corredata da marca da bollo da € 16,00 e dovrà specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione). L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. L'offerta effettuata dal minorenni dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.
- 5) L'offerta dovrà contenere: a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta o la dicitura "lotto unico"; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia della offerta**; c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che non dovrà avvenire oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta; d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di

stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito; e) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio dell'Avv. Calogero Pisciotta); f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

6) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo - Sezione Volontaria Giurisdizione - Giud. Div. n°3993/2022 lotto unico", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente.

Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.

7) L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa dall'istante o da altra, diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo, Via Dante n°58/A, **entro le ore 19:00 del 15 maggio 2024 a pena di inefficacia**. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, la data della vendita nonché la data e l'orario della consegna della busta. **A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo Studio Legale dell'Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo, via Dante n. 58/A, piano terzo, esclusivamente, dalle ore 17,00 alle ore 19,00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato.**

Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.

8) Successivamente, in data **16 maggio 2024, alle ore 16.30**, il Professionista Delegato provvederà, presso il proprio studio, all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati

con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo, presso lo studio del Professionista Delegato, lo stesso giorno dell'apertura delle buste e immediatamente dopo.

9) Ai sensi dell'art.572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se essa è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

10) **In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c. che, come sopra esposto, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo. Al riguardo, si precisa quanto segue:

A) **In caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte, il Professionista Delegato, in presenza di offerte efficaci ex art. 571 comma II c.p.c. ma inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, sempre che ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- miglior prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, l'entità più elevata della cauzione versata;

Si precisa che in presenza di offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso e in assenza di istanze di assegnazione regolarmente proposte, il Professionista Delegato disporrà senz'altro l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

B) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione. Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento per il lotto unico non potrà essere inferiore ad **€ 10.000,00**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di due minuti successivi, fatte salve le precisazioni sopra menzionate per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione.

11) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, entro e non oltre il termine di **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione, al **versamento del saldo prezzo**, dedotta la cauzione, nonché al **versamento delle spese**, nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

Entrambi i suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “*Tribunale di Palermo - Sezione Volontaria Giurisdizione - Giud. Div. n°3993/2022 lotto unico*”, da depositarsi presso lo studio del Professionista Delegato, in Palermo, Via Dante n°58/A, piano terzo, dalle ore 17,00 alle ore 19,00 di tutti i giorni feriali con esclusione del sabato.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

12) Nell'ipotesi, invece, di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del Professionista Delegato.

13) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.

Il Professionista Delegato precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

14) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Ing. Giovanni Ingrassia, che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

La relazione di stima, completa di fotografie e planimetrie del bene posto in vendita, potrà essere consultata dagli interessati sul sito internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom (quali a titolo esemplificativo www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.casa.it - www.bakeka.it - www.idealista.it - www.attico.it).

Dalla suddetta CTU emerge quanto segue “*Il fabbricato è stato costruito nel 1983 in assenza di licenza edilizia, sono state inoltrate istanze di sanatoria ex legge 47/85 con pagamento della prima rata di oblazione. L'immobile ricade nella zona omogenea E1*

del Prg del Comune di Palermo all'interno della quale è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq. Pertanto non è possibile la ulteriore costruzione di manufatti all'interno del lotto essendo la cubatura disponibile utilizzata già oltre i limiti consentiti. Parte dei balconi degli appartamenti sono chiusi con strutture precarie non conformi alla planimetria catastale, sul lastrico solare sono state costruite tre strutture anch'esse precarie”.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n°380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n°47.

15) Il lotto unico viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

16) Il lotto unico sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice al momento del deposito del

decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

17) Per maggiori informazioni, rivolgersi al Delegato Avv. Calogero Pisciotta, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,30 alle ore 19,30) o tramite e-mail (*tel. 091/321311 – fax 091/5640957 – email pisciotta.avvocato@gmail.com – pec avvocatopisciotta@legalmail.it*).

19) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, estratto del presente avviso verrà pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, sul portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 490 comma primo c.p.c. Inoltre, ai sensi del secondo comma del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio posto in vendita, verrà pubblicata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, sul sito internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom ([quali a titolo esemplificativo www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - www.asteavvisi.it - www.casa.it - www.bakeka.it - www.idealista.it - www.attico.it).

Le spese di pubblicità saranno anticipate dall'Erario ai sensi dell'art. 131 comma 4 lettera d) D.P.R. 115/2002, come da provvedimento del Giudice Dott. Stefano Sajeve del 7/06/2023.

Palermo, 20/03/2024

*Il Professionista Delegato
Avv. Calogero Pisciotta*